Planungsbüro Philipp
Dipl.-Ing. Bernd Philipp
Stadtplaner SRL

Stadtplanung • Ortsentwicklung • Erneuerbare Energien

Gemeinde St. Michaelisdonn

Bebauungsplan Nr. 47 „Heisterbergstraße"

für das Gebiet

„östlich der Heisterbergstraße, südwestlich der Bahnlinie Elmshorn-Westerland und nördlich des Grundstückes Heisterbergstraße 9 "

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB und § 13 b BauGB)

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 11.01.2022
Projekt-Nr.: 21030

Begründung

Auftraggeber

Stührk & Wulff GbR
über das Amt Burg – St. Michaelisdonn
Holzmarkt 7, 25712 Burg (Dithm.)

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	**Lage, Planungsanlass und Planungsziele**	**1**
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	1
2.	**Planerische Vorgaben**	**2**
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	4
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	6
3.	**Erläuterung der Planfestsetzung**	**7**
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höchstzahl an Wohnungen	8
3.4	Grünordnung	9
3.4.1	Versickerung von Niederschlagswasser	9
3.4.2	Artenschutz	9
3.4.3	FFH-Gebiet	12
3.4.4	Vermeidung, Minimierung, Ausgleich	13
3.5	Störfallbetriebe	14
3.6	Denkmalschutz	14
3.7	Immissionsschutz	14
3.8	Luftverkehr	16
3.9	Eisenbahnverkehr	16
4.	**Verkehrserschließung**	**17**
5.	**Technische Infrastruktur**	**17**
5.1	Versorgung	17
5.2	Entsorgung	18
5.3	Pipeline der Raffinerie Heide GmbH	19
6.	**Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse**	**19**
7.	**Kosten**	**19**
8.	**Flächenangabe**	**20**
9.	**Anlagen**	**21**
9.1	Fachbeitrag Artenschutz	
9.2	FFH-Verträglichkeitsuntersuchung	
9.3	Schallimmissionsprognose	
9.4	Bodengutachten	
9.5	Wasserhaushaltsbilanz	
9.6	Änderung des Flächennutzungsplans	

Gemeinde St. Michaelisdonn

Bebauungsplan Nr. 47 „Heisterbergstraße"

für das Gebiet

„östlich der Heisterbergstraße, südwestlich der Bahnlinie Elmshorn-Westerland und nördlich des Grundstückes Heisterbergstraße 9"

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Heisterbergstraße" liegt im südöstlichen Gemeindegebiet von St. Michaelisdonn an der Heisterbergstraße und der Bahnlinie Elmshorn-Westerland.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 103/1, 103/2, 103/4, 103/39, 103/40, 103/77, 103/86, 104/2 sowie die Flurstücke 246 und 247 der Flur 6 in der Gemeinde St. Michaelisdonn Gemarkung Hopen und ist etwa 10.000 m² groß.

Aktuell liegt der nördliche Teil des Plangebietes brach. Der südliche Teil ist mit Wohngebäuden bebaut und weist entsprechendes Siedlungsgrün auf. Südlich und westlich grenzt Wohnbebauung an. Nördlich befindet sich die Bahnlinie Elmshorn-Westerland. Die Bahnlinie St. Michaelisdonn-Brunsbüttel verläuft westlich der Bestandsbebauung der Heisterbergstraße. Östlich grenzt ein landwirtschaftlicher Weg und ferner das FFH-Gebiet ‚Klev- und Donnlandschaft bei St. Michaelisdonn' an.

Über das Plangebiet (Flurstücke 103/77 und 247) und entlang der Plangebietsgrenze verlaufen Pipelinetrassen der Raffinerie Heide, zu denen ein beidseitiger Schutzstreifen von je 5 m einzuhalten ist.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 soll ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Als Bebauung sind Einfamilien- und Doppelhäuser geplant.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB und § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der zugrundeliegende Flächennutzungsplan ist im Zuge einer Berichtigung (vgl. Anlage 9.6) zu ändern.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

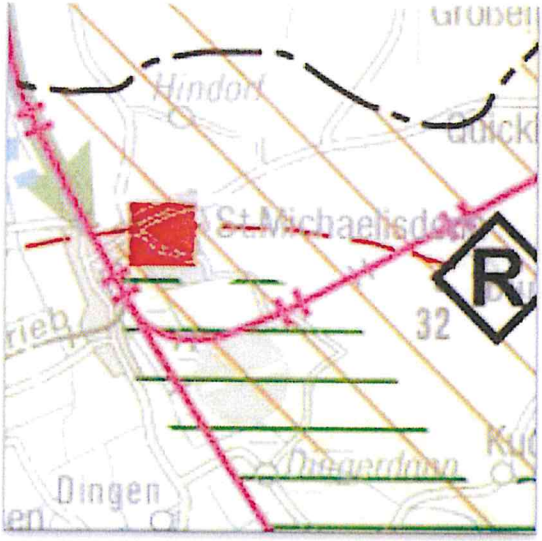

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2010)

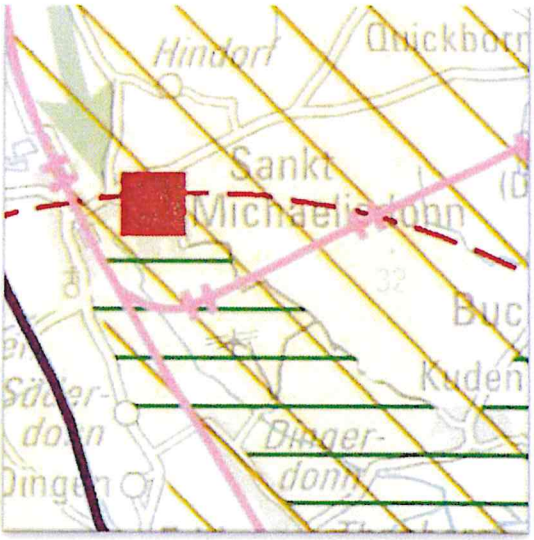

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem 2. Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (2020)

Die Gemeinde St. Michaelisdonn (Kreis Dithmarschen) liegt gemäß Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (LEP 2010) im ländlichen Raum und ist als ländlicher Zentralort ausgewiesen. Ländliche Zentralorte sind multifunktionale Schwerpunkte und unter anderem in ihrer wohnbaulichen Struktur zu stärken und zu sichern.

Mit Stand vom 31.12.2020 hat die Gemeinde 3.459 Einwohnerinnen und Einwohner.

Ferner befindet sich St. Michaelisdonn am Nordrand des 10 km-Umkreises um das Mittelzentrum Brunsbüttel.

Die Gemeinde liegt mit seinem östlichen Teil in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft, in dem sich auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 befindet. In östlicher Richtung befindet sich ein Schwerpunktraum für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. In westlicher Richtung verläuft entlang der Meldorfer Straße (L 138) eine Biotopverbundachse auf Landesebene.

Der 2. Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (2020) zeigt eine kaum abweichende Darstellung für die Gemeinde St. Michaelisdonn. Der östlich gelegene Schwerpunktraum für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe ist nicht weiter verzeichnet. Westlich von St. Michaelisdonn verläuft nun ein Leitungsnetz für Strom (>= 220kV).

Im Hinblick auf die wohnbauliche Entwicklung in den Gemeinden legt der 2. Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan von 2020 u.a. Folgendes fest:

> „Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. [...] Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab" (Ziffer 3.6.1 (1) 2. Entwurf LEP 2020).
>
> „Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung" (Ziffer 3.9 (4) 2. Entwurf LEP 2020).
>
> „Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne [...]." (Ziffer 3.6.1 (2) 2. Entwurf LEP 2020).

Die Gemeinde St. Michaelisdonn als ländlicher Zentralort hat eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und hat entsprechend ihrer Funktion ausreichend Wohnungsbau zu ermöglichen.

Der aktuell gültige LEP 2010 enthält ähnliche Aussagen wie oben ausgeführt.

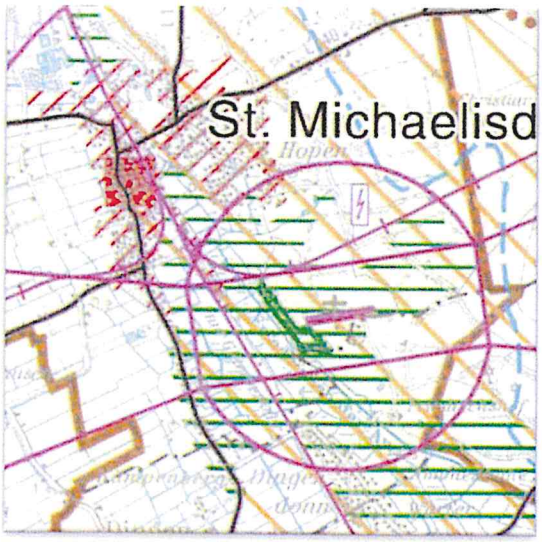

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV (2005)

Der Regionalplan für den Planungsraum IV (2005) zeigt ein ähnliches Bild für die Gemeinde. Das Planungsgebiet liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sowie in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. In östlicher Richtung liegt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Die Karte des Regionalplans für den Planungsraum IV zeigt zudem, dass sich das Plangebiet in ca. 1 km Entfernung nordwestlich des Flugplatzes Hopen (St. Michaelisdonn) befindet und somit innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches (1,5 km vom Flugplatzbezugspunkt) liegt.

Als ländlicher Zentralort (Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung) und Knotenpunkt von vier Landstraßen und einem Bahnhof an der Strecke Elmshorn - Westerland verfügt St. Michaelisdonn über eine gute regionale und überregionale Verkehrsinfrastruktur, die für Pendler und Unternehmen einen attraktiven Standort darstellt.

Die Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III (Sachthema Windenergie an Land Stand: 2020) zeigt das nächstgelegene Vorranggebiet für Windenergieanlagen (PR3_ DIT_095) rund 2 km nordwestlich.

2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

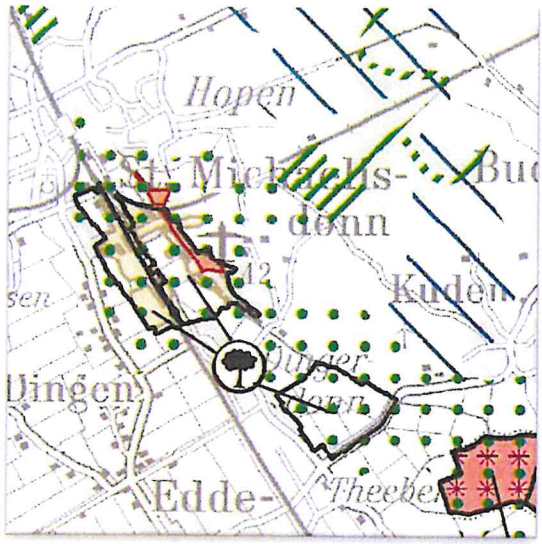

Abbildung 4: Ausschnitt aus Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020)

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) weist in Hauptkarte 1 mehrere Schutzgebiete gemäß Bundes- und Landesnaturschutzgesetz im südlichen Gemeindegebiet aus. Östlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet ‚Kleve' (§ 23 BNatSchG (1) i.V.m § 13 LNatSchG) sowie das FFH-Gebiet ‚Klev- und Donnlandschaft bei St. Michaelisdonn'. Letzteres erstreckt sich auch westlich und südöstlich des Plangebietes.

Südöstlich des Plangebietes in ca. 5 km Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet ‚Kudensee' mitsamt FFH- und Vogelschutzgebiet.

Entlang des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 47 zeigt Hauptkarte 1 gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG > 20 ha).

Nördlich und östlich von St. Michaelisdonn liegen Verbundachsen mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. St. Michaelisdonn selbst ist durch einen Schwerpunktbereich mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems gekennzeichnet. Östlich der Ortslage liegt zudem ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet.

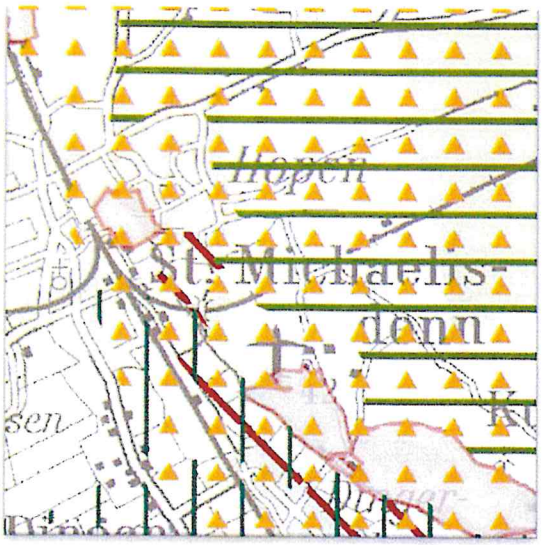

Abbildung 5: Ausschnitt aus Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020)

Gemäß Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020) liegt St. Michaelisdonn in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Östlich grenzt eine Knicklandschaft als historische Kulturlandschaft an.

Angrenzend an das Plangebiet zeigt die Hauptkarte 2 ein Beet- und Grüppengebiet als historische Kulturlandschaft sowie ein Gebiet, das die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Hauptkarte 2 zeigt ferner das Landschaftsschutzgebiet ‚Klev von St. Michaelisdonn bis Burg' (§ 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG), welches sich in südöstlicher Richtung von St. Michaelisdonn erstreckt.

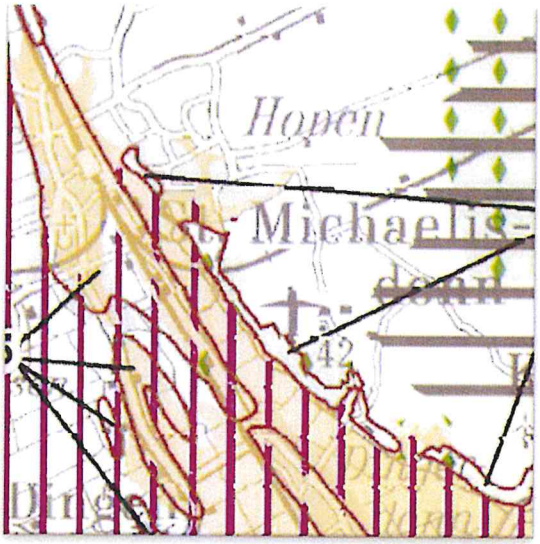

Abbildung 6: Ausschnitt aus Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020)

Nach Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplanes liegt der südliche Teil der Gemeinde St. Michaelisdonn – so auch das Plangebiet der Heisterbergstraße – in einem Hochwasserrisikogebiet für Küstenhochwasser.

Das Plangebiet liegt wie ein Großteil der Ortslage St. Michaelisdonn auf dem Geotop ‚Nehrungshaken bei St. Michaelisdonn' (St 025). Östlich des Geltungsbereiches befindet sich das Geotop ‚Kliff Burg - Dithmarschen - Kuden - St. Michaelisdonn' (Kl 043). Ferner ist das Plangebiet durch kilmasensitive Böden gekennzeichnet.

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Bestand/Bewertung der Gemeinde (1995)

Der Landschaftsplan Bestand / Bewertung (1995) der Gemeinde St. Michaelisdonn zeigt für das Plangebiet verstädterte Siedlungsstruktur mit Feuchtgrünland / Mähwiese im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sowie Verkehrsflächen.

Die umliegenden Flächen sind als Siedlungsstruktur, Feuchtgrünland, Nasswiesen, Grünlandbrachen sowie Magergrünland dargestellt. Westlich der Bebauung Heisterbergstraße befinden sich zwei Heideflächen / Trockenrasenflächen. Südlich gelegen befindet sich Nadelwald. In südöstlicher Lage liegen drei Kleingewässer.

Die nördlich gelegene Bahnanlage ist durch z.T. bewaldete Steilhänge / Böschungen ein gefasst.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

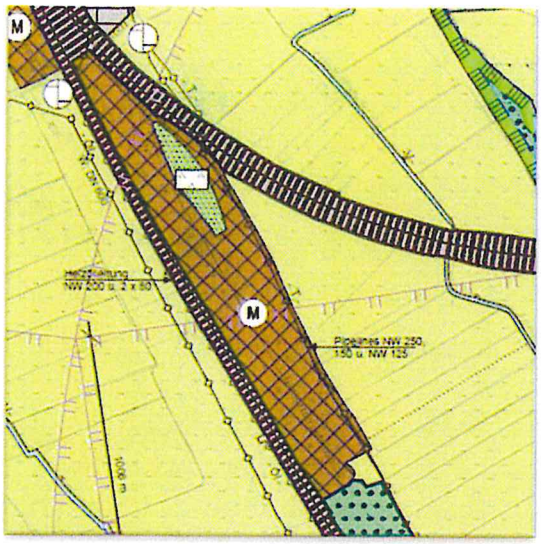

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde (2014)

In der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans der Gemeinde St. Michaelisdonn aus dem Jahre 2014 ist der südliche Teil des Plangebietes (WA 1) als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der nördliche Teil des Plangebietes (WA 2) ist als Grünfläche – hier Parkanlage – dargestellt.

Das Plangebiet ist durch seine Nähe zu Bahnanlagen gekennzeichnet und befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich 1,5 km vom Flugplatzbezugspunkt Hopen.

Südöstlich zeigt der Flächennutzungsplan Waldflächen. Angrenzend an die überplanten Flächen sind Flächen für die Landwirtschaft vorbehalten.

Ein Bebauungsplan liegt dem Gebiet nicht zugrunde. Die Zulässigkeit der Vorhaben richtete sich bislang nach § 35 BauGB. Mit Rechtskraft der Innenbereichssatzung Nr. 3 ist das Baufenster 1 (WA 1) dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die neue Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit aktuell nach § 34 BauGB.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO entwickelt werden.

Die Gemeinde St. Michaelisdonn ist ländlicher Zentralort und ist aufgrund der Nähe zum Mittelzentrum Brunsbüttel attraktiver Wohnstandort. Die landschaftliche Attraktivität durch die ländliche Lage in der Nähe des Nord-Ostsee-Kanals und die vorhandene Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grund- und Gemeinschaftsschule) tragen zu einer hohen Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde bei.

In den letzten Jahren erfolgte bereits eine sukzessive Nutzbarmachung von Freiflächen im Innenbereich. Vorhandene Potenziale sind weitestgehend ausgeschöpft. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 stellt aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur und des wohnbaulichen Zusammenhangs eine geeignete Fläche für eine weitere wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 setzt sich zusammen aus den beiden Teilbereichen WA 1 (etwa 4.000 m²) und WA 2 (5.990 m²). Die Aufstellung erfolgt auf Grundlage des § 13 a BauBG für die Grundstücke Heisterbergstraße Nr. 1 bis 7 (WA 1) und § 13 b BauGB für den noch unbebauten nördlichen Teil (WA 2) im beschleunigten Verfahren. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend nach § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. Anlage 9.6).

Die Anwendung des § 13 a BauGB setzt planungsrechtlich einen Innenbereich gemäß § 34 BauGB voraus. Mit Rechtskraft der Innenbereichssatzung Nr. 3 ist das Satzungsgebiet dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² (hier: rund 1.200 m²) nicht überschreiten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 handelt es sich im südlichen Geltungsbereich um eine Nachverdichtung im Innenbereich mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m².

Gemäß § 13 b BauGB kann das beschleunigte Verfahren bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² (hier: rund 1.800 m²) im Sinne des § 13 a (1) Satz 2 angewendet werden, soweit dadurch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dies ist hier der Fall.

Die genannten Kriterien zur Anwendung des § 13 b BauGB werden im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47 ebenso erfüllt, wie die in § 13 a (1) BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch das Planvorhaben nicht begründet und eine Beeinträchtigung des angrenzenden FFH-Gebietes ‚Klev- und Donnlandschaft bei St. Michaelisdonn' ist nicht erkennbar. Der Nachweis hierfür wurde im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung erbracht (vgl. Anlage 9. 2). Störfallbetriebe befinden sich nicht in relevanter Nähe zum Plangebiet und mit der Planung werden keine Störfallbetriebe ermöglicht.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde St. Michaelisdonn derzeit als gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellt. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde (§ 13 a (2) Nr. 2 BauGB). Die geordnete Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3. Erläuterung der Planfestsetzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird den Planungszielen der Gemeinde entsprechend als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dient überwiegend dem Wohnen. Es gliedert sich in zwei Teilbereiche – WA 1 im südlichen und WA 2 im nördlichen Teil des Geltungsbereiches.

Abweichend von § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im gesamten Plangebiet unzulässig. Der Bedarf ist auch aufgrund der raumstrukturellen Anforderungen nicht zu erwarten.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO sind für den Teilbereich WA 2 nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die Wohnnutzung auf dem Baugrundstück in Grundfläche und Baumasse überwiegt. Gebäude für Ferienwohnungen gemäß § 13 Satz 1 BauNVO sind unzulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse sowie einer maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) bestimmt.

Im Plangebiet ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) für den gesamten Geltungsbereich (WA 1 und WA 2) auf 0,3 festgesetzt. Hierdurch wird die Anpassung an die umliegende Bebauung erreicht und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe soll mit der Festlegung auf ein ortsübliches Maß das Einfügen des neuen Gebietes in die Umgebung und das Ortsbild gewährleisten. Demnach wird die Firsthöhe im gesamten Plangebiet auf eine Höhe von maximal 9 m begrenzt. Als Höhenbezugspunkt ist der höchste Punkt des Fahrbahnrandes der Heisterbergstraße entscheidend. Maßgeblich ist hierbei die senkrechte Projektion der Gebäude auf den östlichen Fahrbahnrand.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höchstzahl an Wohnungen

Entsprechend der örtlichen Bebauung in der Umgebung wird für den Planbereich eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Im gesamten Plangebiet ist die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern zulässig.

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Pro Doppelhaus ist maximal eine Wohnung je Haushälfte zulässig. Mit dieser Festsetzung wird dem Bau von Mehrfamilienhäusern entgegengewirkt, da diese sich städtebaulich nicht in das Plangebiet und seine nähere Umgebung einfügen würden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Die Baufelder sind großzügig geplant, wodurch eine flexible Bebauung der Grundstücke gewährleistet wird.

Die Baugrenze hält zur südlichen Geltungsbereichsgrenze einen Abstand von 3 m ein. Zu den weiteren äußeren Geltungsbereichsgrenzen (Heisterbergstraße und Landwirtschaftsweg) verläuft die Baugrenze grundsätzlich im Abstand von 5 m. Ausnahme bildet der Teilbereich im Südosten. Hier verläuft die Baugrenze entlang des Schutzstreifens der Pipeline. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird ein Vorgartenbereich

ohne Hauptgebäude sichergestellt, wodurch ein aufgelockertes Wohngebiet entsteht, das sich der umliegenden Bebauung anpasst.

3.4 Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 47 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a und § 13 b BauGB aufgestellt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich laut Flächennutzungsplan um eine Grünfläche (ruderale Grasflur) im Bereich des WA 2 und um gemischte Baufläche im Bereich des WA 1.

Im Westen und Südwesten ist der Geltungsbereich von Bestandsbebauung (überwiegend Einfamilienhäuser) umgeben. Teile des Plangebietes (WA 1) werden bereits durch vorhandene Bebauung dominiert.

Der Plangebietsbereich des WA 1 ist durch Siedlungsgrün bereits landschaftlich integriert.

3.4.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Die durch ein Baugebiet entstehende Versiegelung des Bodens entzieht dem Wasserkreislauf die Möglichkeit Niederschlagswasser zurück zu führen. Eine dezentrale Versickerung, wie sie für die vorliegenden Planung vorgesehen ist, trägt dazu bei, durch direkte Rückführung des Niederschlagswassers einen naturnahen Wasserhaushalt zu erhalten.

Das für das Plangebiet erstellte Bodengutachten (vgl. Anlage 9.4) gibt Auskunft über die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Der dort angegebene kf-Wert (Durchlässigkeitsbeiwert) trifft Aussagen zur Wasserdurchlässigkeit des Bodens. Der vorliegende kf-Wert von 10^{-4} kann nach der DIN 18130 als durchlässig bis stark durchlässig eingestuft werden. Folglich kann eine dezentrale Versickerung für die Baugrundstücke vorgesehen werden.

3.4.2 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Aussagen zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG), d.h. zur Betroffenheit ‚besonders geschützter Arten' zu treffen.

Als ‚besonders geschützte Arten' im Sinne des BNatSchG gelten nach der Begriffsbestimmung des § 7 BNatSchG die Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) oder in der Anlage 1 (Spalte 2 und 3) der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt sind sowie die europäischen Vogelarten der VSchRL (in Europa natürlich vorkommende Vogelarten).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 ‚Heisterbergstraße' wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der Fachbeitrag liegt der Begründung als Anlage bei (vgl. Anlage 9.1).

Die Ergebnisse des Fachbeitrages werden an dieser Stelle zusammenfassend wiedergegeben:

„Zu den potentiell vorkommenden Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet zählen alle heimischen Fledermausarten.

In und an den Bestandsgebäuden befinden sich Strukturen, die als potentielle Sommerquartiere angesprochen werden können. Aufgrund mangelnder Frostsicherheit ist nicht davon auszugehen, dass es sich hierbei um Winterquartiere handelt.

Um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, wird empfohlen, mit dem Abriss der Gebäude vor Mitte April oder nach Ende September zu beginnen. In dieser Zeit kann davon ausgegangen werden, dass die Fledermäuse das Sommerquartier noch nicht bezogen bzw. bereits wieder verlassen haben, sodass ein Verstoß gegen die Verbote Nr. 1 (Tötung), Nr. 2 (erhebliche Störung) und Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) des § 44 (1) BNatSchG nicht vorliegt. Analog hierzu sind die Schutzzeiten heimischer Gebäudebrüter (01. März bis 30. September) zu berücksichtigen.

Fällt der Beginn der Maßnahme auf einen Zeitpunkt nach Mitte April und vor Ende September, sind vor Abriss die Gebäude von einer fachkundigen Person vor Maßnahmenbeginn sichten zu lassen, um sicherzustellen, dass sich keine Individuen an oder in den Gebäuden eingefunden haben.

Die bei den Ortsbegehungen vorgefundenen Bäume in den Gärten konnten nicht eingehend besichtigt werden. Für Fledermäuse als Sommerquartier geeignete Baumhöhlen können daher nicht ausgeschlossen werden. Bäume sind als Winterquartiere erst ab einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm geeignet. Geeignete Winterquartier in Baumhöhlen liegen im Plangebiet nicht vor.

Um bei Beseitigung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm (gemessen in Brusthöhe) einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, wird empfohlen, die Fällung im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28./29. Februar vorzunehmen. In diesem Zeitraum ist die Wahrscheinlichkeit aufgrund mangelnder Frostsicherheit am geringsten, Fledermäuse in Baumhöhlen anzutreffen.

Bei einer Beseitigung von Gehölzen, welche als potentielle Habitate für Gehölzbrüter und Gehölzhöhlenbrüter anzusprechen sind, ist Zwecks artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme der Schutzzeitraum gemäß § 39 (5) BNatSchG zu beachten. Dieser umfasst den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. In dieser Zeit ist es verboten Bäume und Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte (§ 39 (5) BNatSchG). Mit der Beachtung dieser Vorschrift wird dem Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot Rechnung getragen.

Sind Gehölze in diesem Zeitraum zwecks Erschließungsmaßnahmen zu entfernen, ist gutachterlich der Nachweis zu führen, dass die Belange von Gehölzfreibrütern und Gehölzhöhlenbrütern nicht betroffen werden.

Das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten der Offenlandschaften im Geltungsbereich ist nicht wahrscheinlich. Mit allgemein weit verbreiteten und ungefährdeten Arten ist jedoch temporär zu rechnen. Um einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, wird empfohlen die Schutzfristen für heimische Bodenbrüter gemäß § 39 (5) BNatSchG zu berücksichtigen. Diese umfassen den Zeitraum vom 01. März bis 15. August. Im Vorfeld sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen (Flatterband) vorzunehmen, um den Besatz der Brutstätten zu verhindern. Die Bauflächen sind vor Baubeginn zu begutachten und ein geeigneter Nachweis, dass keine Brutstätten durch das Vorhaben betroffen sind, zu erbringen.

Hinsichtlich der Gebäudestrukturen als mögliche Habitate für Gebäudebrüter ist davon auszugehen, dass bei einer Beseitigung der Gebäude vor dem 01. März bzw. nach dem 30. September (analog § 39 (5) BNatSchG) eines Jahres es zu keinem Verstoß gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG kommt. Sind Gebäude in diesem Zeitraum zu entfernen, ist gutachterlich der Nachweis zu führen, dass die Belange von Gebäudebrütern nicht betroffen werden.

Nester von spezialisierten Arten, wie z. B. Mehl- und Rauchschwalben, wurden nicht gesichtet.

Um für die am angrenzenden Bahndamm vorkommenden Zauneidechsen einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist vor Maßnahmenbeginn im Winter bzw. im Vorfrühling (bis Anfang Februar) ein Reptilienzaun entlang der Plangebietsgrenze des WA 2 zu errichten. Diese Installation des Reptilienzaunes entlang der Plangebietsgrenze des WA 2 verhindert das Eindringen der Tiere in das Baufeld. Der Reptilienschutzzaun ist regelmäßig einer Funktionskontrolle zu unterziehen.

Die Bauflächen sind vor Baubeginn zu begutachten (Besatzkontrolle) und ein geeigneter Nachweis, dass keine Zauneidechsen durch das Vorhaben betroffen sind, zu erbringen.

Im Rahmen dieser Potentialabschätzung stellte sich des Weiteren heraus, dass von einem Vorkommen der Arten der Klassen Wirbellose, Amphibien sowie weiteren Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Gefäßpflanzen aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche beziehungsweise aufgrund ihrer mangelnden Verbreitung im Bereich des Plangebietes nicht auszugehen ist. Lebensstätten im Sinne des Artenschutzrechtes dieser Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden nicht erforderlich."

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind insoweit folgende Vermeidungsmaßnahmen zwingend zu berücksichtigen:

Reptilienschutz
Vor Baubeginn ist im Winter bzw. Vorfrühling (bis Anfang Februar) ein Reptilienzaun mit Überwindungshilfe entlang der Plangebietsgrenze des WA 2 zu errichten.

Der Reptilienschutzzaun ist regelmäßig einer Funktionskontrolle zu unterziehen.

Die Bauflächen sind vor Baubeginn zu begutachten (Besatzkontrolle) und ein geeigneter Nachweis, dass keine Zauneidechsen durch das Vorhaben betroffen sind, zu erbringen.

Vogel- und Fledermausschutz
Sollte eine Rodung oder Kappung von Bäumen und anderen Gehölzbeständen erfolgen, darf diese nur außerhalb der Brutzeiten (Brutzeit: 1. März bis Ende September) stattfinden. Wenn diese Regelungen nicht eingehalten werden kann, ist gutachterlich der Nachweis zu führen, dass die Belange von Gehölzfreibrütern und Gehölzhöhlenbrütern nicht betroffen werden.

Bei einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm (gemessen in Brusthöhe) wird im Hinblick auf den Schutz von Fledermäusen empfohlen, die Fällung im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28./29. Februar vorzunehmen.

Es wird empfohlen die Schutzfristen für heimische Bodenbrüter (von 01. März bis 15. August) zu berücksichtigen. Im Vorfeld sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen (Flatterband) vorzunehmen, um den Besatz der Brutstätten zu verhindern. Die Bauflächen sind vor Baubeginn zu begutachten und ein geeigneter Nachweis, dass keine Brutstätten durch das Vorhaben betroffen sind, zu erbringen.

Sollte ein Abriss von Gebäuden erfolgen, darf dieser nur vor dem 01. März oder nach dem 30. September erfolgen. Bei Entfernung von Gebäuden zwischen dem 01. März und dem 30. September ist gutachterlich der Nachweis zu führen, dass die Belange von Gebäudebrütern nicht betroffen sind. Fällt der Beginn der Maßnahme auf einen Zeitpunkt nach Mitte April und vor Ende September, sind vor Maßnahmenbeginn die Gebäude von einer fachkundigen Person sichten zu lassen, um sicherzustellen, dass sich keine Fledermaus-Individuen an oder in den Gebäuden eingefunden haben.

3.4.3 FFH-Gebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 liegt in unmittelbarer Nähe des FFH-Gebietes ‚Klev- und Donnlandschaft bei St. Michaelisdonn' (DE 2020-301). Die Geltungsbereichsgrenze verläuft im östlichen Bereich unmittelbar entlang des an das FFH-Gebiet angrenzenden Weges.

Das 222 ha große FFH-Gebiet besteht aus zwei Teilflächen der ehemaligen Küstenlandschaft. Die nördliche Teilfläche umgibt das Plangebiet und die umliegende Bebauung der ‚Heisterbergstraße' von östlicher, südlicher und westlicher Richtung.

Übergreifendes Schutzziel ist der Erhalt einer naturnahen, weitgehend offenen alten Küstenlandschaft mit vielfältigen, artenreichen Komplexen und unterschiedlicher Lebensräume.

FFH-Gebiete sind Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 (2) der Richtlinie 92/43/ EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie). Sie bilden zusammen mit den EU-Vogelschutzgebieten das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000.

Die FFH-Richtlinie und die Vogelschutzrichtlinie bilden mit ihrem Schutzgebietsnetz Natura 2000 und den Artenschutzbestimmungen für den Naturschutz ein umfassendes rechtliches Instrument zum Lebensraum- und Artenschutz. Die beiden Richtlinien verfolgen das Ziel, den Schutz der biologischen Vielfalt von Arten und Lebensräumen umzusetzen.

Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000 zu überprüfen, wenn sie einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen (§ 34 BNatSchG).

Im Rahmen einer FFH- Verträglichkeitsuntersuchung (vgl. Anlage 9.2) konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie festgestellt werden.

Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des Schutzgebietes DE 2020-301 ‚Klev- und Donnlandschaft bei St. Michaelisdonn' ist gegeben.

3.4.4 Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist allerdings die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Planungsziel ist die Schaffung von Wohnbauflächen auf einer zurzeit brachliegenden Grünfläche (WA 2) sowie die Nachverdichtung bereits bestehender Baufläche (WA 1). U.a. sind die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geplant:

- Für das gesamte Plangebiet wird auf bereits bestehende Infrastruktur zurückgegriffen. Im Baufenster 1 (WA 1) wird eine im Innenbereich liegende, von Bebauung umgebene, bereits erschlossene und teilweise bebaute Fläche der Bebauung zugeführt. Baufenster 2 (WA 2) grenzt unmittelbar des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an und ist daher ebenfalls von Bebauung umgeben und bereits durch die ‚Heisterbergstraße' erschlossen.

- Um den Eingriff in das Schutzgut Boden zu minimieren und die Versiegelung möglichst gering zu halten, wird im gesamten Geltungsbereich eine Grundflächenzahl

(GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen.

- Zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und zur Einbindung in die Bestandsbebauung wird die Firsthöhe auf max. 9,0 m festgesetzt.

- Damit sich die neuen Gebäude in die nähere Umgebung einfügen, sind im gesamten Geltungsbereich ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da dies der prägende Gebäudetypus der umliegenden Bebauung der ‚Heisterbergstraße' ist.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage der § 13 a BauGB und § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Durch die Bebauung wird Grund und Boden in Anspruch genommen. Die zulässige Grundfläche liegt in der Summe über alle Baugrundstücke bei ca. 3.000 m².

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB und § 13 b BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Boden sind insoweit nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

3.5 Störfallbetriebe

Gemäß Auskunft des LLUR (Regionaldezernat Südwest / Technischer Umweltschutz) vom 15.09.2021 sind in der näheren Umgebung keine Störfallbetriebe verzeichnet. Das Plangebiet befindet sich insoweit nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

Innerhalb allgemeiner Wohngebiete sind Störfallbetriebe unzulässig.

3.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb Archäologischer Interessensgebiete. Auswirkungen auf archäologische Denkmäler sind daher derzeit nicht erkennbar. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird weitergehend verwiesen.

3.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt zwischen den Eisenbahnlinien 1210 Elmshorn-Westerland und 1215 St. Michaelisdonn-Brunsbüttel. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Plangebiet

muss im Plangeltungsbereich mit Immissionen gerechnet werden. In diesem Zuge wurde ein schalltechnisches Gutachten von der Firma Dörries Schalltechnische Beratung GmbH erarbeitet, das die Schallimmissionen im Plangebiet bewertet. Das Schalltechnische Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt (vgl. Anlage 9.3).

Aufgrund der Festsetzung eines Wohngebietes sind die Auswirkungen in Hinblick auf die dort zu errichtenden Wohnungen zu überprüfen. Die Berechnung erfolgt getrennt für den Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) und den Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) anhand zweier exemplarischer Immissionsorte (IO 1 und IO 2). Diese liegen an der vorwiegend betroffenen Ostseite der für Wohnbebauung vorgesehenen Fläche. Die Verkehrslärmermittlung kommt zu dem Schluss, dass Wohnbebauung im gesamtem Plangebiet möglich ist, sofern geeignete Maßnahmen zum Schallschutz umgesetzt werden.

Tagsüber wird der Orientierungswert der DIN 18005 für WA von 55 dB(A) im gesamten Geltungsbereich überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) wird nur im nördlichen Randbereich (IO 1) überschritten und im restlichen Geltungsbereich eingehalten oder unterschritten.

Nachts werden sowohl der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für WA von 45 dB(A) als auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) im gesamten Geltungsbereich überschritten.

Die Gemeinde beabsichtigt deshalb zur Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, passive Schallschutzfestsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans zu treffen.

Schutz von Schlafräumen und Kinderzimmern

Um gesunde Wohnverhältnisse und insbesondere den Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Verkehrslärm zu gewährleisten, müssen Schlafräume und Kinderzimmer im gesamten Geltungsbereich mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden.

Schutz gegen Außenlärm

Aufgrund der o. g. Immissionen ist eine Untersuchung erforderlich, die die Schutzvorkehrungen gegen Außenlärm beinhaltet (Ziffer 6 der Schallimmissionsprognose).

Zum Schutz gegen Außenlärm müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens ein gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges}$ gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01: $R'_{w,ges} = L_a - 30$ besitzen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) kann der Anlage 5 zum Schallgutachten entnommen werden.

Für Außenbauteile an den der Bahnstrecke 1210 Elmshorn-Westerland abgewandten Gebäudeseite ohne Sichtverbindung zu der Bahnstrecke darf der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 5 dB gemindert werden.

Schutz von Außenwohnbereichen

Durch die Anordnung von Außenwohnbereichen wie Terrassen und Balkone auf der Süd- und / oder Westseite der Wohnhäuser nördlich der 59 db(A)- Isophone tagsüber, tragen die Gebäude selbst dazu bei, Schallimmissionen aus Richtung der Bahnstrecke 1210 Elmshorn-Westerland im Nordosten zu dämpfen.

Abweichungen von den Festsetzungen

Um eine nicht beabsichtigte Härte zu vermeiden, kann dann von den vorangegangenen Festsetzungen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

3.8 Luftverkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches 1,5 km vom Flugplatzbezugspunkt Hopen, außerhalb des Einflugsektors.

Für Bauvorhaben im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde einzuholen. Die in § 12 (2 und 3) LuftVG genannten Bauschutzbereiche sind zu berücksichtigen.

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist außerhalb des Anflugsektors im Umkreis von 4 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt erforderlich, wenn für geplante Gebäude eine Höhe von 25 Metern (bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) überschritten wird. Innerhalb des Anflugsektors darf im Umkreis von 10 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt eine Höhe von 100 m nicht ohne Genehmigung überschritten werden.

Die genannten Höhen werden unter Maßgabe der Einfügung in die nähere Umgebung nicht überschritten.

Ferner befindet sich das Plangebiet nach § 18 a LuftVG im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nordholz. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist daher durch den militärischen Flugbetrieb mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen.

3.9 Eisenbahnverkehr

Das Plangebiet liegt zwischen den Eisenbahnlinien 1210 Elmshorn-Westerland und 1215 St. Michaelisdonn-Brunsbüttel. Nach Maßgabe der Deutschen Bahn AG dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke durch das Vorhaben nicht gefährdet oder gestört werden.

Ein Überschwenken der Bahnflächen und Bahnbetriebsanlagen mit herunterhängenden Haken oder angehängten Lasten von Bau- / Hubgeräten (Kran, Bagger etc.) im Zuge von Baumaßnahmen sollte entsprechend Deutscher Bahn AG unterlassen werden.

Ferner sollten alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Gehölze und Sträucher sollten in ihrer Aufwuchshöhe daher so gewählt werden, dass deren Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Abstand und Art von Bepflanzungen sollten so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können.

Diese Abstände sollten durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig gewährleistet bleiben. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände sollte daher vorausschauend entsprechend der Endwuchshöhe gewählt werden.

Um die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes bei Windwurf/Windbruch nicht zu gefährden, empfiehlt die Gemeinde Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe nicht vorzunehmen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise soll sichergestellt werden, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Heisterbergstraße. Von hier aus besteht über die Straße Kayenweg eine Verbindung an das örtliche Verkehrsnetz und über die gut 500 m westlich des Plangebietes gelegenen Landesstraßen L 138 und L 142 eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Der Geltungsbereich wird von der Heisterbergstraße aus kommend erschlossen.

Östlich des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen. Das Gebiet ist entlang der Heisterbergstraße an die Versorgungsleitungen angebunden. Leitungen innerhalb des Plangebietes sind bis auf Hausanschlüsse der bestehenden Gebäude nicht vorhanden und sind im Zuge der Erschließung herzustellen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr. Für die Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W 405 – Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung: DVWG, Bonn, Februar 2008) zu beachten.

Unter der Voraussetzung einer baurechtskonformen Bebauung ist ein Löschwasservolumenstrom von mindestens 48 m³/h als Grundschutz nachzuweisen.

Die nächstgelegenen Löschwasserentnahmestellen mit einer entnehmbaren Löschwassermenge von 72 m³/h befinden sich auf Höhe der Flurstücke 103/22 sowie 103/12 in der Heisterbergstraße. Ferner befinden sich auf den Flurstücken 103/77, 103/1, 103/2, 103/40 sowie 103/4 Unterflurhydranten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47.

Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich mit Fahrzeugen der Feuerwehr erschließen lassen. Im Nahbereich zu den Löschwasserentnahmestellen sind die erforderlichen Bewegungsflächen gemäß DIN 14090 herzustellen. Zur Sicherstellung der erforderlichen Flächen für die Feuerwehr sind die ggf. erforderlichen Wendeanlagen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr vor Beginn der Bauarbeiten zur Erschließung des Bebauungsplanes mit der für den Brandschutz zuständigen Dienststelle beim Kreis Dithmarschen abzustimmen.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas ist durch die Schleswig-Holstein-Netz AG möglich bzw. bereits gegeben. Entsprechende Leitungen verlaufen innerhalb der Heisterbergstraße.

Die Deutsche Telekom AG stellt die Versorgung des Plangebietes mit Universaldienstleistungen gemäß § 78 Telekommunikationsgesetz (TKG) sicher.

5.2 Entsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Heisterbergstraße eingeleitet werden. Auf Höhe der Grundstücke Heisterbergstraße Nr. 2, 4, 8, 12, 16 und 20 befinden sich Klärgruben.

Im östlich gelegenen Weg befindet sich im Bereich des Baufensters 2 (WA 2) ein weiterer Schmutzwasserkanal mit Klärgrube und Hebeanlage (Pumpwerk), von wo aus das Schmutzwasser entlang der Flurstücksgrenze 103/1 und 104/2 in die Schmutzwasserleitung der Heisterbergstraße eingespeist wird.

Vor dem Hintergrund des Erhalts des potenziell naturnahen Wasserhaushalts wurde im Oktober 2019 im Land Schleswig-Holstein die Richtlinie „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein" erlassen. Hierbei sind im Rahmen der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Abweichungen vom potenziell naturnahen Zustand des Wasserhaushalts zu erfassen und ggf. weitere Nachweise zu erbringen (vgl. Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung, Flintbek, 2019).

Durch das geplante Vorhaben sind Abweichungen vom potenziell naturnahen Zustand des Wasserhaushaltes zu erwarten (vgl. Anlage 9.5). Um dennoch einem nachhaltigen Umgang mit Regenwasser Rechnung zu tragen, ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Gemäß

Bodengutachten (vgl. Anlage 9. 4) ist das gesamte Plangebiet für die Versickerung von Regenwasser geeignet. Geplant ist eine oberflächennahe Rigolenversickerung, bei der das Niederschlagswasser oberirdisch in einen kiesgefüllten Graben (Rigole) geleitet und zwischengespeichert wird, um es dann verzögert in den Boden abzugeben.

Der mittlere höchste Grundwasserstand muss mindestens 1,0 m unterhalb der Sohle der geplanten Versickerungseinrichtungen liegen. Aufgrund des vorherrschenden Grundwasserstandes von mehr als 2,10 m Tiefe ist nicht von einer Aufhöhung des Grundwassers auszugehen. Es wird darauf hingewiesen, dass Versickerungseinrichtungen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 herzustellen sind.

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß Abfallsatzung des Kreises Dithmarschen und wird durch vom Kreis beauftragte Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

5.3 Pipeline der Raffinerie Heide GmbH

Im Bereich der Flurstücke 103/77 und 247 der Flur 6 in der Gemeinde St. Michaelisdonn, Gemarkung Hopen verläuft eine Pipeline der Trasse 1 der Raffinerie Heide. Die Leitung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Nach Auskunft der Raffinerie Heide sind bei Pipelines und Leitungen gemäß TRFL leitungsabhängig Schutzstreifen von 10 Metern (5 Meter beidseitig der Leitungen) einzuhalten. Im Falle zukünftig geplanter Baumaßnahmen in diesem Bereich ist die Raffinerie Heide frühzeitig zu unterrichten.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz der Stührk & Wulff GbR (WA 2) und der jeweiligen Besitzer der Grundstücke Heisterbergstraße 1, 3, 5 und 7 (WA 1).

Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Kosten

Die Gemeinde schließt mit dem Vorhabenträger einen Erschließungsvertrag.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich darin zur Übernahme sämtlicher Kosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen. Der Gemeinde selbst entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten.

8. Flächenangabe

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 10.000 m² und wird vollumfassend als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Es setzt sich zusammen aus den beiden Teilbereichen WA 1 (4.000 m²) und WA 2 (5.990 m²).

GEMEINDE SANKT MICHAELISDONN 1 KREIS DITHMARSCHEN

St. Michaelisdonn, 13.02.2022

(Bürgermeister)

9. Anlagen

9.1 Fachbeitrag Artenschutz

Gemeinde St. Michaelisdonn – Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 47 „Heisterbergstraße", Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 07.01.2022

9.2 FFH-Verträglichkeitsuntersuchung

Gemeinde St. Michaelisdonn – FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47 „Heisterbergstraße", Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 08.11.2021

9.3 Schallimmissionsprognose

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Sankt Michaelisdonn, DSB – Dörries Schalltechnische Beratung GmbH, Gettorf, Stand: 27.10.2021

9.4 Bodengutachten

Geotechnisches Gutachten BV 260/21 – Errichtung von Wohnhäusern Heisterbergstraße, 25693 St. Michaelisdonn, Geo-Rohwedder – Ingenieurbüro für Spezialtiefbau und Geotechnik GmbH, Albersdorf, Stand: 20.09.2021

Hydrogeologische Stellungnahme BV 107/21 – Versickerungsnachweis Heisterbergstraße 1 und 3, 25693 St. Michaelisdonn, Geo-Rohwedder – Ingenieurbüro für Spezialtiefbau und Geotechnik GmbH, Fedderingen, Stand: 08.10.2021

Hydrogeologische Stellungnahme BV 108/21 – Versickerungsnachweis Heisterbergstraße 5 und 7, 25693 St. Michaelisdonn, Geo-Rohwedder – Ingenieurbüro für Spezialtiefbau und Geotechnik GmbH, Fedderingen, Stand: 08.10.2021

9.5 Wasserhaushaltsbilanz

Gemeinde St. Michaelisdonn – Bebauungsplan Nr. 47 „Heisterbergstraße" für das Gebiet „östlich der Heisterbergstraße, südwestlich der Bahnlinie Elmshorn-Westerland und nördlich des Grundstückes Heisterbergstraße 9", Wasserhaushaltsbilanz nach A-RW 1, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 01.11.2021

9.6 Änderung des Flächennutzungsplans

20. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 11.01.2022